

**Prestatieafspraken Tynaarlo,  
Richtingen voor de periode 2022 - 2026,  
Jaarafspraken voor 2022**



gemeente Tynaarlo

# Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Tynaarlo**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer P. Vemer gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Stichting Eelder Woningbouw**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Veenstra, hierna te noemen: **'SEW'**.
4. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer J. Emmens, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
5. **Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer F. Verhoeven, hierna te noemen: **'HBV'**.

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

We werken vanuit het gedeelde belang van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een prettige omgeving in de gemeente Tynaarlo.

Deze prestatieafspraken 2022 - 2026 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 9 december 2021 te Vries.

Gemeente Tynaarlo: P. Vemer  
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. Emmens  
Voorzitter

---

SEW: M. Veenstra  
Directeur-bestuurder

HBV: F. Verhoeven  
Voorzitter

---

---

# 1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen wij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. We maken prestatieafspraken op basis van de oplegnotitie sociale volkshuisvesting Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo, de biedingen van SEW en Woonborg en de reactie van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn we met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Elk jaar maken we met elkaar in goede samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid prestatieafspraken, zoals dat de Woningwet van ons verwacht. Een samenwerkingsrelatie waar we trots op zijn. In de afgelopen jaren zijn we met elkaar samen aan de slag gegaan om onze samenwerking te vertalen naar de volkshuisvestelijke afstemming om de ambities van een ieder en de woonvisie waar te maken.

## **Actualisatie woonvisie en prestatieafspraken**

De gemeente Tynaarlo actualiseert in 2021 haar woonvisie. De huidige Structuurvisie Wonen en oplegnotitie sociale volkshuisvesting gaan uit van een looptijd tot en met 2020. In afwachting van het vaststellen van de nieuwe woonvisie gaan de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties uit van de koers die in de huidige Structuurvisie Wonen en de oplegnotitie staat. Wanneer de actualisering van de Structuurvisie Wonen vastgesteld is, vormt deze (zoals de Woningwet voorschrijft) de basis voor het maken van de prestatieafspraken. De Woonvisie komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties nauw betrokken worden. De geactualiseerde woonvisie wordt naar verwachting vastgesteld begin 2022.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit drie delen:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen met concrete uitvoeringsafspraken voor 2022 en een doorkijk naar acties vanaf 2023 (perspectief van vijf jaar).

## 2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2022 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben we besloten dat we activiteiten die tot onze kerntaken behoren niet als aparte prestatieafspraken opnemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken monitoren we in structureel en tripartiet overleg. We houden een vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

### **Rollen en verantwoordelijkheden per partij**

Om de kerntaken van de verschillende partijen nader te duiden, sommen we in dit hoofdstuk de rollen en verantwoordelijkheden op. Deze beschrijving is niet uitputtend: partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar de partijen voor staan.

#### ***SEW en Woonborg***

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

#### ***HBV en AH WOON***

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van SEW en Woonborg. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

#### ***Gemeente Tynaarlo***

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Met haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

### 3 Samenwerking

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV intensiveren hun samenwerking en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een stap die we samen zetten, en die leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking. Hierbij houden we rekening met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. We maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Tynaarlo, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
4. Partijen maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Tynaarlo prestatieafspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen).
6. Partijen hebben de intentie om na vaststelling actualisatie Woonvisie meerjarige kaderprestatieafspraken op te stellen. Hierbij worden in een jaarschijf concrete afspraken voor het jaar erop vastgesteld.

## 4 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van Woonborg en SEW in de gemeente Tynaarlo, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

### 4.1 Betaalbaarheid

#### Doel

Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties uit 2018, blijkt dat 27% van de huurders in Tynaarlo een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit betekent dat bij deze huishoudens de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud (met als uitgangspunt het niet-veel-maar-toereikend-budget) én de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten. Het vraagt een gezamenlijke inzet het betaalbaarheidsrisico voor huurders tot een minimum te beperken.

#### Richtingen

Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de individuele woonlasten<sup>1</sup>. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te helpen bij het vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning.

#### Gezamenlijke prestaties 2022

7. Partijen zetten in op het voorkomen van schuldenproblematiek. Daarom maken zij uiterlijk in Q2 2022 duidelijke afspraken over hoe zij gezamenlijk inzetten op vroegsignalering. De afspraken worden vastgelegd in een convenant en werkafspraken.
8. Partijen gaan in overleg met maatschappelijke organisaties over het breder toepassen van de Voorzieningenwijzer.

#### Prestaties SEW en Woonborg 2022

9. SEW voert een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie.
10. Woonborg en AH WOON werken samen, ieder vanuit eigen mogelijkheden en in gelijkwaardigheid, aan betaalbaar wonen bij Woonborg. Energielasten worden daarin steeds belangrijker. Zowel AH WOON als Woonborg zijn van mening dat de beperkte financiële middelen slim en effectief ingezet moeten worden voor betaalbaar(der) wonen in de volle breedte. Voor 2022 geldt daarom dat de huursom met maximaal 1% boven inflatie kan stijgen om daarmee de verduurzaming en nieuwbouw een impuls te geven. Daarnaast kan de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) als percentage boven op de inflatie gehanteerd worden om ook de verduurzaming en andere kwaliteitsverbetering te versnellen. De IAH zal bij die woningen die een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens worden verhoogd met het maximaal toegestane percentage. In situaties van IAH voor huren boven de liberalisatiegrens past Woonborg huurbevriezing toe. De integrale betaalbaarheid, ook voor de diverse inkomensgroepen, blijft hierdoor gewaarborgd in 2022.
11. Nieuwbouwwoningen van SEW hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (prijsspeil 2021: € 633).

---

<sup>1</sup> Met de stijgende gasprijzen komt deze doelstelling mogelijk onder druk te staan.

12. Afhankelijk van locatie en woningtype wordt de huurprijs bij nieuwbouwwoningen van Woonborg vastgesteld. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 80% van de totale woningvoorraad van Woonborg in Tynaarlo valt binnen de huurprijscategorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633).
13. SEW en Woonborg hebben voldoende woningen beschikbaar voor 1-2 persoonshuishoudens met een beperkt inkomen (recht op huurtoeslag). Dit betekent dat minimaal 80% van de huurwoningen van SEW en Woonborg in de gemeente Tynaarlo een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens heeft.

#### **Prestaties gemeente 2022**

14. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd gaat de gemeente uit van grondprijsberekening op basis van residuele grondwaarde. In de te actualiseren woonvisie zal de grondprijs onderwerp van gesprek zijn. De corporaties en huurdersverenigingen hebben een voorkeur voor een sociale kavelprijs.
15. De gemeente zet zich in volgens de vastgestelde Nota armoede en schuldhulpverlening 2018-2021. Naar verwachting wordt eind 2021 een jaarplan armoede en schuldhulpverlening vastgesteld.
16. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. Inwoners met een inkomen op bijstandsniveau die de gemeentelijke belastingen en/of waterschapbelastingen niet kunnen betalen, kunnen bij het Noordelijk belastingkantoor of de gemeente kwijtschelding aanvragen.

## 4.2 Beschikbaarheid

### Doel

Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen binnen het werkgebied van SEW of het werkgebied van Woonborg in de gemeente Tynaarlo, binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden.

### Richtingen

Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. In 2022 behouden we minimaal de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig om optimaal aan te sluiten bij de vraag. In de te actualiseren woonvisie wordt gekeken of we de sociale huurvoorraad kunnen uitbreiden. Ook de huisvestingsopgave voor vergunninghouders en de uitstroom uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

De gemeentelijke notitie sociale volkshuisvesting is leidend naar aantallen woningen van SEW en Woonborg in de kernvoorraad in de gemeente. De voorraad is eind 2022 als volgt opgebouwd:

		Tot kwaliteits- kortingsgrens	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
	<b>Streefhuurprijsverdeling 2021</b>						
SEW	Eengezins klein	35	350	26	30	0	<b>441</b>
	Eengezins groot	0	70	57	0	0	<b>127</b>
	Grondgebonden nultreden klein	0	77	0	0	0	<b>77</b>
	Levensloopgeschikt groot	0	0	15	0	0	<b>15</b>
	Appartement zonder lift	71	28	0	0	0	<b>99</b>
	Appartement met lift	0	171	11	29	18	<b>229</b>
	<b>Totaal</b>	<b>106</b>	<b>696</b>	<b>109</b>	<b>59</b>	<b>18</b>	<b>988</b>
	%	11%	70%	11%	6%	2%	100%
Woonborg*	Gestapeld, begane grond	15	35	4	0	0	<b>54</b>
	Gestapeld, met lift	0	29	11	1	0	<b>41</b>
	Gestapeld, zonder lift	13	22	0	1	0	<b>36</b>
	Grondgebonden, gelijkvloers	8	195	47	19	0	<b>269</b>
	Grondgebonden, niet gelijkvloers	92	510	70	15	0	<b>687</b>
	<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>791</b>	<b>132</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>1087</b>
	%	11%	76%	10%	3%	0%	100%

\*) Excl. 22 onzelfstandige eenheden t.b.v. verhuur aan zorginstellingen.

### Gezamenlijke prestaties 2022

17. Om gemêleerde wijken te realiseren worden bij gebiedsontwikkelingen corporaties in principe zo vroeg mogelijk betrokken bij de planvorming door de gemeente om de haalbaarheid van sociale woningbouw te onderzoeken.
18. De gemeente en SEW zijn in gesprek over de realisatie van circa 24 woningen op locatie de Kooi. SEW en de gemeente verkennen de mogelijkheden voor woningbouw op de locaties Bladergroenschool en het Punthoes. Voor de locatie Bladergroenschool is op basis van een motie van de gemeenteraad de inzet gericht



op realisatie van een specifieke vorm van ouderenhuisvesting. Bij het ontbreken van concrete nieuwbouwmogelijkheden voor sociale huur in Eelde-Paterswolde zoekt SEW ook naar mogelijkheden om elders in de gemeente projecten op te pakken en te ontwikkelen, mits deze verhuurbaar zijn aan de doelgroepen.

19. De gemeente en Woonborg onderzoeken de mogelijkheden voor sociale woningbouw in Laarhove. Het uitgangspunt voor Laarhove is een gemêleerde wijk.
20. De gemeente is bezig met een *pilot Tussenvoorziening spoedzoekers*<sup>2</sup>. De gemeente heeft in 2021 locaties verkend. Partijen hebben de intentie om zo snel mogelijk een convenant op te stellen. De gemeente is hierbij de trekker.

### **Prestaties Woonborg en SEW 2022**

21. Onder voorbehoud vaststelling Woonvisie wordt gekeken of we de sociale huurvoorraad kunnen uitbreiden. Wel vindt er (beperkte) verkoop via de vastgestelde verkooplijst en sloop en (vervangende) nieuwbouw plaats.
22. Woonborg en SEW verkopen alleen woningen die al een verkooplabel hebben. Dit gaat om versnipperd bezit of kwalitatief niet-passende woningen.
23. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeren de corporaties de gemeente en huurdersorganisaties en nemen zij partijen mee in hun afwegingen. Bij nieuwe verkoop houden de corporaties rekening met het voorkomen van versnipperd eigendom.
24. Woonborg is voornemens in 2022 18 woningen te slopen aan Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren ten behoeve van vervangende nieuwbouw (oplevering verwacht in 2024).
25. In Q2 2022 bespreken partijen gezamenlijk de rapportages van Thuis Kompas om ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden, aantal reacties op woningen, zoekduur en slaagkansen te monitoren, met aandacht voor reacties van woningzoekenden van buiten de gemeente Tynaarlo.

### **Prestaties gemeente 2022**

26. Mede ter bevordering van doorstroming stelt de gemeente startersleningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt.

### **Doorkijk naar 2023 en verder**

27. Woonborg realiseert ongeveer 110 sociale huurwoningen in de periode 2023 tot en met 2026 in de gemeente Tynaarlo, het betreft grotendeels sloop en vervangende nieuwbouw. Deze aantallen zijn onder voorbehoud van financiering en externe factoren.
28. SEW realiseert ongeveer 24 woningen in de periode 2023 tot en met 2026 op locatie De Kooi. Dit onder voorbehoud dat SEW en de gemeente overeenstemming bereiken over de kavelprijs, financiering en externe factoren.

---

<sup>2</sup> Met de pilot tussenvoorziening spoedzoekers wordt een andere doelgroep beoogd dan de spoedzoekers in afspraak 41.

## 4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

### Doel

SEW en Woonborg bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

### Richtingen

Met 'betaalbaarheid voorop' blijven de corporaties verder invulling geven aan de 'Expeditie Energieneutraal in 2040'. De komende jaren wordt ingezet op reductie van de energievraag door het isoleren van de schil. De corporaties houden blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

### Gezamenlijke prestaties 2022

29. Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving door hun plannen en investeringen in openbaar groen en grijs, riolering, onderhoud en verduurzaming vroegtijdig met elkaar te delen, op elkaar af te stemmen en werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig uit te voeren. Hierbij maken partijen een koppeling met de Transitievisie Warmte. Periodiek wordt een strategisch overleg gepland waarbij verschillende disciplines zijn aangehaakt. Gemeente neemt het initiatief voor een overleg

### Prestaties Woonborg en SEW 2022

30. In 2022 worden bij SEW 24 woningen verduurzaamd met een labelsprong van D/E/F naar A/A+. Er vindt dak, gevel- en vloerisolatie plaats. Bij 100 woningen worden de daken geïsoleerd. Dit leidt tot gemiddeld één labelsprong per woning. Er wordt onderzocht of de vloeren van 183 woningen geïsoleerd kunnen worden. Daarnaast worden woningen bij mutatie en op verzoek van huurders voorzien van zonnepanelen.
31. Bij woningverbetering door Woonborg wordt voorrang gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Woonborg streeft ernaar om energieneutraal te worden in 2040 en bereidt zich daar vast op voor door de woningen, waar mogelijk, naar label A te brengen.
32. Woonborg wil in 2022 4 woningen in Yde met een E-label verbeteren naar label A. Daarnaast worden woningen bij mutatie verbeterd als dat nodig is.
33. SEW voert geen huurverhoging door bij verduurzaming van woningen.
34. Woonborg brengt bij woningverbetering/verduurzaming 12,50 euro per labelstap bij de bewoner in rekening. Die moet daar uiteraard ook mee akkoord zijn. Als een extra labelstap wordt gemaakt door zonnepanelen berekent Woonborg geen huurverhoging door.

### Prestaties AH WOON en HBV 2022

35. AH WOON en HBV stellen zich op als partner van de energietransitie en de bijbehorende verduurzaming. AH WOON en HBV spannen zich in om bij huurders energiebewust/-besparend gedrag te bevorderen. In Q1 2022 zal hiervoor een voorstel worden gepresenteerd.

### Doorkijk naar 2023 en verder

36. Nieuwbouw van SEW wordt gebouwd volgens de BENG-normen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw)". Dit geldt ook voor gestapelde nieuwbouw van Woonborg. Woonborg bouwt grondgebonden woningen volgens "Nul Op de Meter" (NOM), tenzij aantoonbaar niet haalbaar.

## 4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

### Doel

Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot maximaal 20% van de toewijzingen.

### Richtingen

Onder huishoudens met een urgente woonbehoefte verstaan we urgenten volgens de urgentieregeling van Thuis Kompas (zie kader), vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en de cliënten die uitstromen uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Voor de bijzondere doelgroepen moeten er voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentie categorieën.

#### Urgentieregeling Thuis Kompas

De urgentieregeling van Thuis Kompas omvat wettelijk urgenten als mantelzorgers en -ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: urgentie op basis van sociale indicatie bij dreigende dakloosheid, geweld/bedreiging en de bedreiging van de psychosociale gezondheid op basis van de huidige woonsituatie en urgentie op basis van medische indicatie als verhuizing op korte termijn vanuit medisch oogpunt noodzakelijk is.

### Gezamenlijke prestaties 2022

37. Elk halfjaar monitoren de corporaties en huurdersorganisaties welk percentage van de vrijgekomen woningen aan urgenten werd toegewezen. Als dit percentage boven de 20% ligt gaan de betreffende corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de vraag of er bijgestuurd moet worden.
38. Zowel corporaties als gemeente hebben bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen aandacht voor draagkracht in wijken en buurten.
39. Partijen werken samen met zorgaanbieders op basis van het Uitstroomconvenant WeerThuis. De uitstroom uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang loopt via een coördinatiepunt voor alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio.
40. Voor vergunninghouders hebben Woonborg en SEW de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Tynaarlo de taakstelling te realiseren. Om dit te bewerkstelligen nemen Woonborg en SEW indien nodig richting gemeente het initiatief om in gezamenlijkheid nieuw aanbod voor vergunninghouders te realiseren. Bij hoge instroom van vergunninghouders neemt gemeente initiatief om regionaal afspraken te maken

### Prestaties Woonborg en SEW 2022

41. Spoedzoekers zijn mensen die een acute woonvraag hebben, maar niet in aanmerking komen voor 'urgentie'. Corporaties zijn bereid minder conventionele wijzen van huisvesting te onderzoeken als aanvulling op de reguliere voorraad als daar in Tynaarlo aanleiding voor is.

### Prestaties gemeente 2022

42. De gemeente is primair verantwoordelijk voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Zij draagt bij aan de begeleiding, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk. Tevens zal zij indien nodig zorgdragen voor de communicatie met buurten over de huisvesting van vergunninghouders.
43. De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders, ook in relatie tot gezinshereniging.

## 4.5 Wonen en zorg

### Doel

Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. In het kader van de inclusieve samenleving is nieuwbouw in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie, of het vervangende nieuwbouw betreft, en de woningmarktbehoefte.

### Richtingen

De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een beperking.

De inspanningsverplichting ligt in toenemende mate bij de inwoners zelf. Dit vergt bewustwording ten aanzien van de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld rond het aanpassen van de woning of het verhuizen naar een geschikte woning.

### Gezamenlijke prestaties 2022

44. Partijen spannen zich samen in voor een doelmatige benutting van de voorraad aangepaste woningen. Hierbij gaat het om woningen waar met Wmo-gelden grote bouwkundige aanpassingen zijn verricht. In 2022 werken de gemeente, SEW en Woonborg het stroomschema verder uit.
45. Op initiatief van de gemeente bepalen partijen in 2022 samen de opgave rond Wonen en Zorg in Tynaarlo. Het provinciaal onderzoek naar wonen en zorg levert input voor de opgave rond wonen en zorg. Op grond van deze opgave werken partijen uit of er voldoende aanbod (woningen én diensten) is voor huurders met een zorgbehoefte en hoe gemeente en corporaties huurders goed kunnen informeren over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen.

### Prestaties Woonborg en SEW 2022

46. De corporaties nemen deel aan periodiek overleg met het sociale wijkteam voor hun werkgebied, waarbij SEW en Woonborg signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.
47. Bij het beheer in hun wooncomplexen signaleren corporaties problemen die ontstaan als bewoners een scootmobiel hebben. Met name bij het stallen ervan in de algemene ruimten kan dit op enkele plekken zorgen voor brandonveilige situaties. Corporaties inventariseren deze problematiek en als er aanleiding is, zullen corporaties in 2022 samen met gemeente zoeken naar mogelijke oplossingen.

### Prestaties gemeente 2022

48. De gemeente heeft een coördinerende rol in de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
  - a. het aanbod van zorgaanbieders moet aansluiten op de vraag van cliënten, en vertaald worden naar een gebiedsgerichte aanpak;
  - b. het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen zorgorganisaties en woningcorporaties;
  - c. activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.

### Doorkijk naar 2023 en verder

49. In afwachting van de actualisatie van de woonvisie is nieuwbouw in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie, of het vervangende nieuwbouw betreft, en de woningmarktbehoefte.

## 4.6 Kleine kernen

### **Doel**

Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.

### **Richtingen**

De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zondermeer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

### **Prestaties Woonborg 2023 (en verder)**

50. Woonborg behoudt in principe positie in de kleine kernen. Zij trekt zich niet actief terug. In een enkele kleine kern staat het woningbezit echter op de verkooplijst. Daardoor kan het zijn dat Woonborg de komende jaren haar laatste bezit in deze kernen verkoopt.
51. De behoefte per kern vraagt om maatwerk. De gemeente en Woonborg gaan hierover in 2022 met elkaar in gesprek, ook op basis van het nieuw te ontwikkelen ondernemingsplan van Woonborg.

## 4.7 Leefbaarheid

### Doel

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

### Richtingen

Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van Woonborg en SEW. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van Woonborg en SEW in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, Woonborg, SEW en maatschappelijke partners.

### Gezamenlijke prestaties 2022

52. Gemeente, SEW en Woonborg organiseren periodiek wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt, zo nodig samen met bewoners en organisaties, bezien welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid. HBV en AH WOON worden actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkschouwen. De gemeente neemt het initiatief voor de organisatie. Individuele wijken/kernen komen gemiddeld om de twee jaren aan bod, afhankelijk van de vraagstukken die er spelen.
53. Bij wijkschouwen inventariseren partijen vooraf welke vraagstukken er in een buurt zijn. Zo kunnen partijen met elkaar aan de voorkant al concreet antwoorden geven en eventuele problemen direct samen oppakken.
54. De gemeente en de corporaties onderzoeken in Q1 2022 gezamenlijk de mogelijkheid om invulling te geven aan buurtbemiddeling in de gemeente Tynaarlo.

### Prestaties gemeente 2022

55. De gemeente is in 2021 gestart met een pilot gebiedsgericht werken. Met gebiedsgericht werken wil zij dorpen en wijken regie geven in hun eigen leefomgeving. De pilot wordt in 2022 geëvalueerd en onderzocht hoe dit verder wordt vormgegeven.

### Prestaties Woonborg en SEW 2022

56. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het leefbaarheidsbudget € 120.000 voor het gehele werkgebied van Woonborg in 2022. Hieruit worden concrete leefbaarheidsactiviteiten betaald.
57. De corporaties participeren in het netwerk OGGZ en de sociale wijkteams, waarbij Woonborg en SEW signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.
58. Woonborg wil aan de slag met gemeente en Nije Noaber om achterstallig tuinonderhoud aan te pakken. Woonborg wil een aanpak creëren voor bewoners die 'niet kunnen, niet willen of niet weten'. Ook onderzoekt Woonborg mogelijkheden voor het aanpakken van problematiek rondom het onderhoud van erfafscheidingen.